PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Nord de l'Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Automne 2005

Sommaire

1. Marché du neuf
2. Marché de la revente
3. Tendances économiques
4. Marché locatif
5. Résumé des prévisions

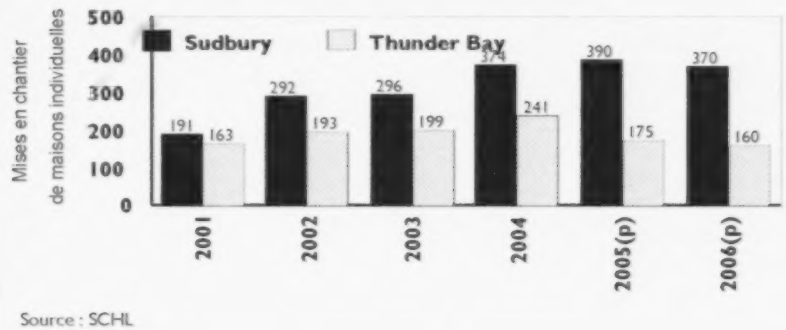
MARCHÉ DU NEUF

Mises en chantier : sommet à Sudbury et diminution à Thunder Bay

Tout au long de 2005, les mises en chantier dans le Grand Sudbury ont évolué dans une direction opposée à celles de Thunder Bay. Dans la première agglomération, l'activité dans le segment des maisons individuelles est en voie d'atteindre un sommet cette année, après avoir affiché une série d'augmentations depuis 2000. Cette progression a été alimentée par la croissance de l'emploi, les bas taux d'intérêt et un resserrement du marché de la revente. Durant les trois premiers trimestres de 2005, la SCHL a dénombré 282 mises en chantier de maisons individuelles; elle prévoit qu'il y en aura 390 cette année, comparativement à 374 en 2004. Comme 50 logements collectifs seront commencés, le total des mises en chantier dans le Grand Sudbury atteindra 440. En 2006, il descendra par suite d'une baisse de l'emploi et du fait qu'une bonne partie de la demande de logements neufs a été satisfaite durant la longue période de bas taux d'intérêt, si bien qu'il reste moins de demande à court terme.

À Thunder Bay, les mises en chantier d'habitations ont été peu nombreuses au cours des six derniers mois, de sorte que le cumul annuel est bien en-deça de celui de 2004. Une croissance stagnante de l'emploi, en particulier dans le groupe d'âge clé des 25 à 44 ans, a entraîné un repli de la demande sur le marché du neuf. Le malaise général attribuable à la faiblesse du secteur des produits forestiers influe sur la construction résidentielle. Il n'y a plus de croissance démographique. Le peu d'immigration interne enregistrée provient des régions entourant l'agglomération. Le revenu des nouveaux arrivants n'est pas suffisamment élevé pour se traduire par beaucoup de mises en chantier. Durant les trois premiers trimestres de 2005, 129 logements ont été commencés à Thunder Bay, contre 174 un an plus tôt. Après s'être élevé à 287 en 2004, le cumul des mises en chantier descendra à 240 seulement en 2005 (dont 175 maisons individuelles). En 2006, il s'établira à 210 (160 logements individuels et 50 logements collectifs).

Mises en chantier : un sommet à Sudbury, mais une baisse à Thunder Bay



Source : SCHL

Warren Philp – Analyste de marché, Nord de l'Ontario – SCHL
Tél. : 807- 343-2016 – Téléc. : 807-345-0696

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

MARCHÉ DE LA REVENTE
Résultats partagés

La faiblesse persistante des taux d'intérêt, la stabilité de l'emploi chez les 25 à 44 ans – groupe d'âge ayant une grande influence sur la demande de logements – et une réduction de l'offre d'inscriptions sont des facteurs ayant joué un rôle essentiel dans le changement des conditions sur le marché Sudbury, qui sont devenues favorables aux vendeurs. Le cumul des ventes pour les huit premiers mois de l'année égale celui correspondant de 2004. On prévoit que 2 526 logements existants changeront de mains en 2005, et un peu moins en 2006.

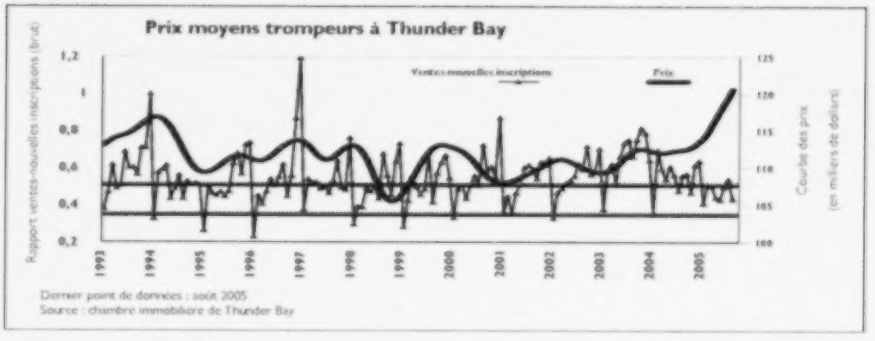
La robustesse de la demande, conjuguée au repli constant du nombre d'inscriptions depuis 1996, fait en sorte que le marché est vendeur. On prévoit que les nouvelles inscriptions augmenteront au fur et à mesure que les propriétaires d'habitations de Sudbury profiteront de la forte activité pour sonder le marché, en particulier dans le cas des ménages qui possèdent un logement pouvant intéresser les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur (voir graphique ci-dessous).

Dans le Grand Sudbury, le prix de revente moyen s'est accru d'environ 10 % durant les trois premiers trimestres de 2005. On s'attend à ce qu'il monte de 7,5 % cette année.

À Sudbury, une analyse des ventes par sous-district révèle que la vigueur du marché est généralisée, ce qui confirme que les conditions favorisent les vendeurs.

En 2006, les ventes devraient fléchir quelque peu car la demande attribuable aux bas taux d'intérêt se contractera. Si, tel que prévu, une progression de l'emploi devait être enregistrée, elle ne sera pas suffisante pour que soit inscrit un nouveau record sur le marché de la revente l'an prochain.

À Thunder Bay, les ventes sont demeurées moins nombreuses qu'elles ne l'avaient été en 2004. On prévoit qu'elles accuseront une baisse de 8,5 % cette année. En 2006, elles se replieront de nouveau, mais de 2,3 % seulement. Le prix moyen des habitations augmente rapidement car l'activité est concentrée dans des fourchettes de prix supérieures à celles observées traditionnellement, ce qui fait monter la moyenne cette année. On prévoit que les prix s'accroîtront de 5 % en 2005 et de 2,5 % en 2006. Les nouvelles inscriptions sont en hausse depuis janvier et devraient terminer l'année à un niveau supérieur de 5 % à celui de 2004.



Elles continueront à augmenter l'an prochain, mais très légèrement (voir le graphique ci-dessus).

ÉCONOMIE

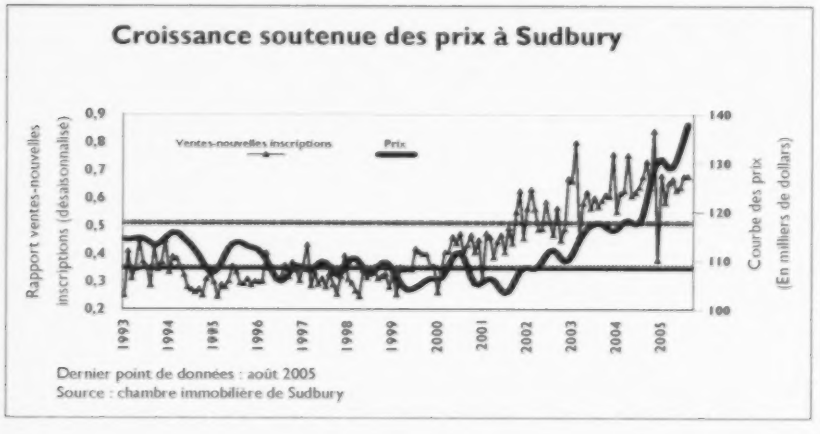
Baisse de l'emploi à Sudbury, et légère hausse à Thunder Bay

Dans le Grand Sudbury, l'emploi a atteint un sommet en janvier, puis a décliné jusqu'à la fin août. Malgré tout, en moyenne, il devance un peu les résultats obtenus à pareille période l'an dernier. La récente faiblesse s'est manifestée essentiellement dans le travail à temps partiel et dans le secteur des services, ce qui a eu une incidence sur l'achat de propriétés résidentielles. L'emploi chez les jeunes a été bon, ce qui a contribué à alimenter la demande sur le marché locatif.

Les perspectives favorables pour les prix du nickel et de l'or sont de bon augure pour le secteur minier du Nord de l'Ontario. Les créations d'emplois récemment annoncés par le centre d'appels Teletech et l'usine de BioDiesel ainsi que l'achèvement de l'hôpital régional de Sudbury d'ici 2008, pour ne nommer que quelques initiatives, stimuleront l'emploi à moyen terme.

À Thunder Bay, la croissance de l'emploi est modeste. Il manquait près de 2 000 emplois pour que la moyenne d'une année sur l'autre atteigne en septembre le sommet enregistré il y a deux ans.

Les forces qui entrent en jeu sur les marchés mondiaux ont touché plus



Croissance modérée de l'emploi

durement l'économie de Thunder Bay que celle de Sudbury. Le secteur des produits forestiers, qui constitue une bonne part des fondements de la vie économique dans la première agglomération, a été ébranlé par plusieurs mauvaises nouvelles au cours des douze derniers mois. L'économie de Sudbury, quant à elle tributaire du nickel, a bénéficié de la demande forte et soutenue de la Chine pour ce métal, rendue nécessaire par l'expansion économique de ce pays et son grand appétit pour l'acier inoxydable.

L'appréciation du dollar canadien, surtout à l'automne 2005, a exercé un effet modérateur sur l'économie de Thunder Bay. En effet, celle-ci est toujours axée sur l'industrie des produits forestiers, et est donc dépendante des exportations. Il est maintenant évident, en particulier à Thunder Bay, que les bas taux hypothécaires ne pourront continuer à soutenir le développement du marché à moins que l'emploi influe sur la demande de logements. L'ouverture de l'École de médecine du Nord de l'Ontario et celle du centre d'appels MCCI dans l'ancien immeuble d'Eaton sont les points forts du troisième trimestre à Thunder Bay. Les deux marchés afficheront de légères hausses de l'emploi en 2005 et en 2006.

MARCHÉ LOCATIF

L'avenir du marché locatif de Thunder Bay diffère de celui de Sudbury

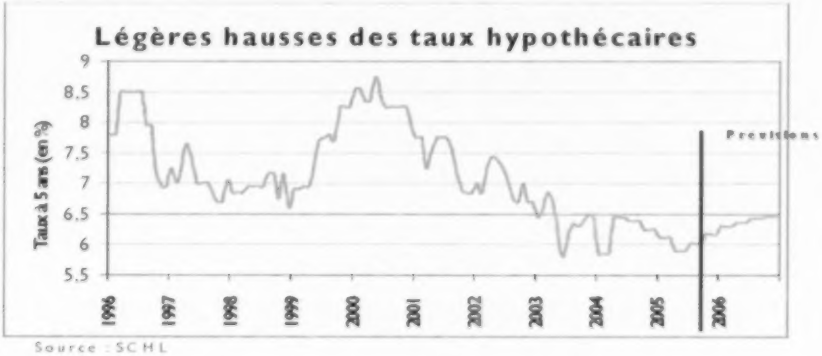
Selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre par la SCHL, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs a régressé dans le Grand Sudbury, passant de 3,6 %, en 2003, à 2,6 %, un an plus tard. Il s'agit là du plus bas taux enregistré depuis 1992. On prévoit qu'il diminuera encore cette année pour s'établir à 2,0 %, avant de s'accroître légèrement pour atteindre 2,5 % en 2006. Le loyer moyen des appartements de deux chambres est monté de 651 $, en 2003, à 655 $, l'an dernier.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs s'est élevé à 5 % en octobre 2004, alors qu'il s'établissait à 3,3 % au même mois l'année précédente. La faiblesse persistante des taux hypothécaires a maintenu la demande de logements pour propriétaire-occupant à des niveaux élevés et elle favorise toujours l'accession à la propriété chez les locataires. Le loyer mensuel des logements de deux chambres s'est accru de 1 % pour atteindre 679 $, tandis que celui des appartements de une chambre a régressé de 0,4 % pour s'établir à 550 $. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation progresse à Thunder Bay pour s'élever à 5,5 % en 2005 et à 6,0 % en 2006.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2005 et en 2006. Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. Les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

Légères hausses des taux hypothécaires



Source : SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2003	Var. %	2004	Var. %	2005(p)	Var. %	2006(p)	Var. %
Ventes S.I.A.®, Sudbury*	2 191	7,9	2 500	14,1	2 526	1,0	2 475	(2,0)
Prix S.I.A.® moyen, Sudbury	117 441 $	2,8	122 866 $	4,6	132 100 $	7,5	134 700 $	2,0
Nouvelles inscriptions (total), Sudbury	3 664	(6,4)	3 906	6,6	3 750	(4,0)	3 712	(1,0)
Ventes S.I.A.®, Thunder Bay*	1 662	3,9	1 453	(12,6)	1 330	(8,5)	1 300	(2,3)
Prix S.I.A.® moyen, Thunder Bay	111 928 $	1,8	112 500 $	0,5	118 100 $	5,0	121 000 $	2,5
Nouvelles inscriptions (total), Thunder Bay	2 573	(12,0)	2 616	1,7	2 747	5,0	2 802	2,0
MARCHÉ DU NEUF	**2003**	**Var. %**	**2004**	**Var. %**	**2005(p)**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**
Mises en chantier, Sudbury								
Total	306	2,7	388	26,8	440	13,4	420	(4,5)
Logements individuels	296	1,4	374	26,4	390	4,3	370	(5,1)
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	10	0,0	14	40,0	50	257,1	50	0,0
Mises en chantier, Thunder Bay								
Total	211	7,1	287	36,0	240	(16,4)	210	(12,5)
Logements individuels	199	3,1	241	21,1	175	(27,4)	160	(8,6)
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée, appart.)	12	200,0	46	283,3	65	41,3	50	(23,1)
MARCHÉ LOCATIF	**2003**	**Var. %**	**2004**	**Var. %**	**2005(p)**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**
Taux d'inoccupation, Sudbury (oct. 2004)	3,6%	s.o.	2,6%	s.o.	2,0%	s.o.	2,5%	s.o.
Loyer moyen, appart. deux chambres	651 $	4,4	655 $	0,6	665 $	1,5	670 $	0,8
Taux d'inoccupation, Thunder Bay (oct. 2004)	3,3%	s.o.	5,0%	s.o.	5,5%	s.o.	6,0%	s.o.
Loyer moyen, appart. deux chambres	672 $	0,0	679 $	1,0	686 $	1,0	690 $	0,6
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	**2003**	**Var. %**	**2004**	**Var. %**	**2005(p)**	**Var. %**	**2006(p)**	**Var. %**
Taux hypothécaire, 5 ans	6,39	s.o.	6,23	s.o.	6,05	s.o.	6,38	s.o.
Solde migratoire, Sudbury**	326	s.o.	321	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Solde migratoire, Thunder Bay**	576	s.o.	107	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Sudbury (moy. ann.)	74 000	(0,8)	77 100	4,2	78 000	1,2	78 500	0,6
Personnes occupées, RÉ 590***	252 700	0,8	254 000	0,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Personnes occupées, Thunder Bay (moy. ann.)	64 600	5,7	61 800	(4,3)	62 500	1,1	62 900	0,6
Personnes occupées, RÉ 595****	116 500	3,1	110 900	(4,8)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

* Sur les territoires des chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay.

** Source des données sur la migration : Division des données régionales et administratives de Statistique Canada.

*** La région économique 590 englobe les districts nord-est de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Sudbury.

**** La région économique 595 englobe les districts nord-ouest de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Thunder Bay.

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :
Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement, par téléphone, au 519-873-2410, ou par courriel, à ksumnall@cmhc.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :
Norma Trivino, par téléphone, au 1-800-493-0059, ou par courriel, à ntrivino@cmhc.ca

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sontfondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.